Gesetzblatt für die Freie Stadt Danzig

Nr. 5 **Ausgegeben Danzig, den 20. Januar** **1932**

10

Verordnung
über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung.
Vom 19. 1. 1932.

Auf Grund des § 1 Ziff. 1, 26, 32 des Ermächtigungsgesetzes vom 1. September 1931 (G.Bl. S. 719) wird folgendes mit Gesetzeskraft verordnet:

Artikel I

I Für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eines Grundstücks ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht in Danzig ausschließlich zuständig.

II Für bereits anhängige Verfahren gelten die bisherigen Zuständigkeitsvorschriften.

Artikel II

A. Mindestgebot

§ 1

I Bleibt bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwerts der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte hinter dem gemäß § 4 festzustellenden Wert (Versteigerungswert) zurück, so kann ein Berechtigter, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das Meistgebot nicht gedeckt wird, aber bei einem Gebote in der vorbezeichneten Höhe voraussichtlich gedeckt sein würde, die Versagung des Zuschlags beantragen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der betreibende Gläubiger widerspricht und glaubhaft macht, daß ihm durch die Versagung des Zuschlags ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen würde.

II Der Antrag auf Versagung des Zuschlags kann nur bis zum Schluß der Verhandlung über den Zuschlag (§ 74 ZVG.) gestellt werden; das gleiche gilt von der Erklärung des Widerspruchs.

III Wird der Zuschlag auf Grund des Abs. I versagt, so ist von Amts wegen ein neuer Versteigerungstermin zu bestimmen. Der Zeitraum zwischen den beiden Terminen soll, sofern nicht die besonderen Verhältnisse ein anderes als zweckmäßig erscheinen lassen, mindestens 3 Monate betragen, darf aber 6 Monate nicht übersteigen.

IV In dem neuen Versteigerungstermin kann der Zuschlag auf Grund der Vorschrift des Abs. I nicht versagt werden.

§ 2

Ist das Meistgebot von einem zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigten abgegeben, so findet die Vorschrift des § 1 keine Anwendung, wenn das Gebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte zusammen mit dem Betrage, mit dem der Meistbietende bei der Verteilung des Erlöses ausfallen würde, den Versteigerungswert erreicht und dieser Betrag im Range unmittelbar hinter dem letzten Betrage steht, der durch das Gebot noch gedeckt wird.

§ 3

Ist der Zuschlag einem zur Befriedigung aus dem Grundstück Berechtigten zu einem Gebot erteilt, das einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte hinter dem Versteigerungswert zurückbleibt, so gilt der Ersteher auch insoweit als aus dem Grundstück befriedigt, als sein Anspruch durch das abgegebene Meistgebot nicht gedeckt ist, aber bei einem Gebot in der vorbezeichneten Höhe gedeckt sein würde.

(Achter Tag nach Ablauf des Ausgabetages: 28. 1. 1932.)

§ 4

I Die Bestimmungen über die Ermittlung und Berechnung des Versteigerungswertes im Sinne der §§ 1 bis 3 erläßt der Senat.

II Der festgesetzte Wert ist im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten bekanntzugeben. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlages kann nicht mit der Begründung angefochten werden, daß der Wert unrichtig festgesetzt sei.

B. Einstweilige Einstellung von Zwangsversteigerungen

§ 5

I Auf Antrag des Schuldners kann die Zwangsversteigerung eines Grundstücks auf die Dauer von längstens sechs Monaten einstweilen eingestellt werden, wenn die Nichterfüllung der fälligen Verbindlichkeit auf Umständen beruht, die in der wirtschaftlichen Gesamtlage begründet sind und die abzuwenden der Schuldner nicht in der Lage war.

II Die im Abs. I bezeichnete Voraussetzung ist insbesondere dann als gegeben anzusehen, wenn der Schuldner für eine innerhalb des Versteigerungswerts des Grundstücks stehende Hypothek oder Grundschuld, die nach dem 31. März 1931 fällig geworden ist, keinen Ersatz gefunden hat oder wenn er infolge von Ausfällen an Mieten oder eines wesentlichen Rückgangs der sonstigen Erträgnisse des Grundstücks oder eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs nicht in der Lage war, die aus den Erträgnissen zu deckenden wiederkehrenden Leistungen zu erfüllen.

III Der Antrag ist, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. I vorliegen, abzulehnen, wenn die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung dem betreibenden Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen würde. Dies ist, sofern die Zwangsversteigerung von einem Gläubiger betrieben wird, dessen Hypothek oder Grundschuld innerhalb des Versteigerungswerts des Grundstücks steht, im Zweifel anzunehmen, wenn der Schuldner mit einer an den Gläubiger zu bewirkenden Leistung bei Eröffnung des Verfahrens über drei Monate im Rückstande war und die Gefahr besteht, daß die Lage des Gläubigers durch das Anwachsen von Rückständen öffentlicher Abgaben und wiederkehrender Leistungen wesentlich verschlechtert wird.

IV Der Antrag kann ferner abgelehnt werden, wenn mit Rücksicht auf die Beschaffenheit oder die sonstigen Verhältnisse des Grundstücks anzunehmen ist, daß die Versteigerung zu einem späteren Zeitpunkt einen geringeren Erlös bringen würde.

§ 6

I Der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung ist nur innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung des Beschlusses zulässig, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet oder der Beitritt zu dem Verfahren zugelassen ist.

II Vor der Entscheidung über den Antrag ist der betreibende Gläubiger, bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch die Sicherungsstelle zu hören. Es genügt für die Einstellung, wenn die Voraussetzungen glaubhaft gemacht sind.

III War der Versteigerungstermin bereits bekanntgegeben, so ist der Einstellungsbeschluß außer dem Gläubiger und dem Schuldner auch den übrigen Beteiligten zuzustellen.

IV Gegen die Entscheidung über den Antrag findet die sofortige Beschwerde statt; eine weitere Beschwerde ist unzulässig.

§ 7

Eine mehrmalige Einstellung der Zwangsversteigerung gemäß § 5 oder eine Verlängerung der im § 5 Abs. I bezeichneten Frist ist unzulässig.

§ 8

Ist die Zwangsversteigerung gemäß § 5 einstweilen eingestellt, so beginnt die im § 31 Abs. 2 ZVG. vorgesehene Frist mit dem Zeitpunkt, bis zu dem die Einstellung angeordnet ist.

§ 9

Der § 30 ZVG. ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß erst die dritte Bewilligung der Einstellung als Rücknahme des Versteigerungsantrages gilt.

§ 10

Die Vorschriften der §§ 1—9 finden keine Anwendung, wenn die Zwangsversteigerung betrieben wird:

a) wegen der in § 10 Ziff. 3 ZVG. und Art. 1 bis 3 Pr.A.G. ZVG. bezeichneten Ansprüche,

b) wegen der zur Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes nach dem 14. Dezember 1931 gewährten Darlehen und Sachlieferrungen (§§ 12 Abs. II und 21 der Verordnung über die Einführung einer Sicherungsverwaltung zur Sicherung der Ernte vom 4. Dezember 1931 (G.Bl. S. 907).

C. Zwangsverwaltung

§ 11

I Gehört bei der Zwangsverwaltung eines Grundstücks zu den Beteiligten eine öffentliche Körperschaft, ein unter staatlicher Aufsicht stehendes Institut, eine Hypothekenbank oder ein Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes, so kann dieser Beteiligte innerhalb einer ihm von dem Gerichte zu bestimmenden Frist eine in seinen Diensten stehende Person als Verwalter vorschlagen.

II Das Gericht hat den Vorgeschlagenen zum Verwalter zu bestellen, wenn der Antragsteller die dem Verwalter nach § 154 Abs. 1 ZVG. obliegende Haftung mitübernimmt und gegen den Vorgeschlagenen mit Rücksicht auf seine Person oder die Art der Verwaltung Bedenken nicht bestehen. Der vorgeschlagene Verwalter erhält für seine Tätigkeit keine Vergütung.

D. Zustellungen an Schuldner mit unbekanntem Wohnsitz

§ 12

I Bedarf es zur Einleitung der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück der Zustellung eines Schuldtitels im Wege der öffentlichen Zustellung, so kann die Zustellung statt dessen an einen bei dem Grundbuchamte für das Grundstück bestellten Zustellungsbevollmächtigten erfolgen; ist ein solcher nicht bestellt oder ist ein inländischer Wohnsitz des Bestellten nicht bekannt, so hat das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Gläubigers für das beabsichtigte Verfahren einen Zustellungsvertreter (§§ 6, 7 ZVG.) zu bestellen, an den der Schuldtitel zugestellt werden kann. Die Wirkung der Zustellung beschränkt sich auf die beabsichtigte Zwangsvollstreckung.

II Ist von dem Schuldner ein Zustellungsbevollmächtigter beim Grundbuchamte bestellt oder hat das Vollstreckungsgericht gemäß Abs. I einen Zustellungsvertreter bestellt, so kann ihnen auch der Beschluß, durch den die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet oder der Beitritt eines Gläubigers zugelassen wird, mit Wirkung für den Schuldner zugestellt werden.

E. Einschränkungen von Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen

§ 13

Die Vorschriften der §§ 573, 574, 1123, 1124 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Reichsgesetzbl. 1896 S. 195, 1915 S. 327) und des § 21 der Konkursordnung (Reichsgesetzbl. 1898 S. 612, 1915 S.327) sind, soweit sie die Wirksamkeit von Verfügungen und Rechtsgeschäften in Ansehung von Miet- und Pachtzinsforderungen gegenüber dem Erwerber des Grundstücks, den Hypothekengläubigern und der Konkursmasse betreffen, mit der Änderung anzuwenden, daß die in ihnen erwähnten Verfügungen und Rechtsgeschäfte nur für den laufenden Kalendermonat und, wenn die Verfügung oder das Rechtsgeschäft nach dem fünfzehnten Tage des Monats vorgenommen wird, für den folgenden Kalendermonat wirksam sind.

F. Besondere Vorschriften über landwirtschaftliche Grundstücke

§ 14

Die vorstehenden Vorschriften finden auf landwirtschaftliche Grundstücke mit folgender Maßgabe Anwendung:

1. Wird die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung vor dem 1. Juli 1932 angeordnet, so kann die Dauer der Einstellung auch auf mehr als sechs Monate, jedoch nicht über den 31. Dezember 1932 hinaus, erstreckt werden.
2. Auch wenn die im § 5 Abs. III bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, ist dem Antrag stattzugeben, wenn die ordnungsmäßige Fortführung des Betriebes und die Einbringung der Ernte bei einer Betriebsführung durch den Schuldner gewährleistet erscheinen, aber bei Ablehnung der einstweiligen Einstellung gefährdet sein würden. Der Sicherungsstelle und der zuständigen unteren Verwaltungsbehörde ist vor der Entscheidung Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

G. Kosten und Übergangsvorschriften

§ 15

Wird der Zuschlag auf Grund des § 1 versagt, so sind Gebühren für den Versteigerungstermin nicht zu erheben. Die durch die Bestimmung des neuen Termins entstehenden Auslagen gehören zu den Kosten des Versteigerungsverfahrens.

§ 16

I Die Entscheidung über den Antrag gemäß § 5 ergeht gebührenfrei. Die gerichtlichen Auslagen hat der Schuldner auch dann zu tragen, wenn seinem Antrag stattgegeben wird.

II Eine Erstattung der durch den Antrag entstandenen außergerichtlichen Kosten findet nicht statt; dies gilt auch für die Beschwerdeinstanz.

§ 17

I Die Vorschriften der §§ 1—11, 14 finden auch auf Zwangsversteigerungen, die zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängig sind, mit folgender Maßgabe Anwendung.

II Die Versagung des Zuschlags gemäß § 1 kann im Wege der Beschwerde gegen den Zuschlag beantragt werden, wenn dieser vor dem Inkrafttreten erteilt ist. Das gleiche gilt, wenn er innerhalb der ersten zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt erteilt wird und der Antragsberechtigte die rechtzeitige Stellung des Antrages unterlassen hatte. Das Beschwerdegericht hat dem Gläubiger eine angemessene Frist zur Erklärung gemäß § 1 Abs. I Satz 2 zu gewähren.

III Die im § 6 Abs. I bestimmte Notfrist beginnt erst mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung, wenn der Beschluß über die Anordnung der Zwangsversteigerung oder die Zulassung des Beitritts dem Schuldner bereits vor dem Inkrafttreten zugestellt war. Die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung kann im Wege der Beschwerde gegen den Zuschlag innerhalb der für sie vorgesehenen Frist beantragt werden, wenn der Zuschlag bereits vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erteilt war; das gleiche gilt, wenn der Zuschlag innerhalb der ersten zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt erteilt wird und der Antragsteller die rechtzeitige Stellung des Antrages unterlassen hatte.

§ 18

I Die Vorschrift des § 3 findet auch auf solche Zwangsversteigerungen Anwendung, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung durch rechtskräftigen Zuschlag abgeschlossen sind, sofern der Zuschlag nach dem 31. Dezember 1931 erteilt worden ist. Soweit danach der Gläubiger als aus dem Grundstück befriedigt anzusehen ist, gilt sein Anspruch als im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung getilgt. Der Schuldner kann sich darauf einem Dritten gegenüber, dem die Forderung vor dem Inkrafttreten abgetreten war oder der vor diesem Zeitpunkt ein Recht an der Forderung erlangt hat, nicht berufen.

II Ist auf einen Anspruch, wegen dessen der Gläubiger nach Abs. I als aus dem Grundstück befriedigt anzusehen ist, vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung eine Zahlung geleistet, so besteht kein Anspruch auf Rückgewähr.

III Als Grundstückswert im Sinne des § 3 ist der Wert anzusehen, den das Gericht bei der Versteigerung der Gebührenberechnung zugrunde gelegt hatte.

§ 19

Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung begründet, so bleiben für die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften, die zwischen dem Mieter oder Pächter und dem Vermieter oder Verpächter in Ansehung der Miet- oder Pachtzinsforderung vorgenommen werden, die im § 13 bezeichneten Vorschriften in der bisherigen Fassung maßgebend, soweit es sich um den Miet- oder Pachtzins für die Zeit bis zu dem ersten Termin handelt, für den die Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses zulässig ist.

Artikel III

Schlußvorschriften

§ 20

I Diese Verordnung tritt mit der Verkündung in Kraft.

II Der Senat wird ermächtigt, zur Durchführung dieser Verordnung Rechtsverordnungen zu erlassen; er kann auch, wenn er dies für notwendig hält, ergänzende Vorschriften erlassen. Er kann ferner

das Außerkrafttreten der Vorschriften dieser Verordnung oder einzelner von ihnen anordnen und dabei die dazu notwendigen Übergangsbestimmungen erlassen.

Danzig, den 19. Januar 1932.

Der Senat der Freien Stadt Danzig

Dr. Ziehm Dumont

11

Rechtsverordnung

über außerordentliche Kündigung von Mietverträgen.

Vom 19. 1. 1932.

Auf Grund des § 1 Ziff. 23 und 32 des Ermächtigungsgesetzes vom 1. September 1931 (G.Bl. S. 719) wird folgendes mit Gesetzeskraft verordnet:

§ 1

I Ein vor dem 15. Juli 1931 über Gebäude oder Gebäudeteile geschlossener Mietvertrag kann von dem Mieter zum 31. März 1932 gekündigt werden, auch wenn eine solche Kündigung nach Gesetz oder Vertrag nicht zulässig wäre. Dies gilt nicht, wenn der Mieter seit dem 15. Juli 1931 von einem ihm gesetzlich oder vertraglich zustehenden Kündigungsrechte keinen Gebrauch gemacht hat.

II Die Kündigung muß schriftlich erfolgen und dem Vermieter spätestens am 20. Februar 1932 zugehen.

§ 2

I Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter seit dem 1. Januar 1931 in eine Senkung der Miete um mindestens 20 vom Hundert gewilligt hat oder eine solche bis zum 10. Februar 1932 bewilligt.

II Maßgebend für die Berechnung der Mietzinssenkung ist die zu Beginn des Kalenderjahres 1931 zu entrichtende Miete. Im Laufe des Jahres 1931 erfolgte Senkungen sind anzurechnen.

III Heizungskosten und sonstige Nebenleistungen bleiben außer Betracht, wenn die gesetzliche Miete gilt oder wenn solche Kosten neben der Vertragsmiete besonders berechnet werden.

§ 3

Die Kündigung ist ferner ausgeschlossen, wenn:

1. der Vermieter auf Wunsch des Mieters in den Mieträumen besondere, mit einem außergewöhnlichen Kostenaufwand verbundene bauliche Arbeiten vorgenommen hat,
2. der Vermieter das Gebäude oder die Räume nach den Wünschen des Mieters errichtet oder wenn er die Räume oder das Mietgrundstück auf Wunsch des Mieters mit außergewöhnlich kostspieligen Einrichtungen versehen hat.

§ 4

Die Vorschriften dieser Verordnung finden auf einen vor dem 15. Juli 1931 geschlossenen Pachtvertrag über gewerbliche Räume entsprechende Anwendung.

§ 5

Wird der Vermieter oder Verpächter infolge einer Kündigung nach § 1 ohne sein Verschulden gehindert, eine in der Zeit vom 1. April bis 15. Juli 1932 fällig werdende Verbindlichkeit aus einer auf dem Grundstück ruhenden Last zu erfüllen, so gelten die Rechtsfolgen, die wegen der Nichtzahlung oder der nicht rechtzeitigen Zahlung nach Gesetz oder Vertrag eintreten, als nicht eingetreten.

§ 6

I Die Verordnung tritt mit der Verkündung in Kraft.

II Der Senat kann zur Durchführung und Ergänzung dieser Verordnung Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften erlassen.

Danzig, den 19. Januar 1932.

Der Senat der Freien Stadt Danzig

Dr. Ziehm Dumont

12

Verordnung

zur Senkung der Neubaumieten.

Vom 19. 1. 1932.

Auf Grund von § 1 des Ermächtigungsgesetzes vom 1. 9. 1931 (G. Bl. S. 719) wird folgendes mit Gesetzeskraft verordnet:

§ 1

Bei Mietverhältnissen über Gebäude oder Gebäudeteile, die nach dem 1. 1. 1917 bezugsfertig geworden sind und gemäß § 3 des Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot (Wohnungsbaugesetz) vom 27. 3. 1925 (G. Bl. S. 79) in der zur Zeit geltenden Fassung der gesetzlichen Miete kraft Gesetzes nicht unterliegen, ermäßigt sich ab 1. 4. 1932 der Mietzins angemessen unter Berücksichtigung des Betrages, um den die laufende Belastung des Grundstückes gemäß Verordnung des Senats über die Zinssenkung vom 16. 1. 1932 (G. Bl. S. 28 a) gesenkt wird.

§ 2

Auf Untermietverhältnisse finden die Bestimmungen dieser Verordnung keine Anwendung.

§ 3

Gilt bei Inkrafttreten dieser Verordnung ein Mietzins der niedriger ist als der Mietzins für die mit dem 1. 1. 1931 beginnende Mietzeit, so darf der Unterschied auf die Ermäßigung nach § 1 angerechnet werden.

§ 4

Durchführungsbestimmungen und Ergänzungsbestimmungen erläßt der Senat. Er kann dabei insbesondere unter Berücksichtigung der notwendigen Wirtschaftlichkeit der Neubauunternehmungen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung für Fälle bestimmter Art zulassen und festlegen, welche Senkung des Mietzinses im Sinne von § 1 angemessen ist.

§ 5

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

Danzig, den 19. Januar 1932.

Der Senat der Freien Stadt Danzig

Dr. Ziehm Dr.-Ing. Althoff

Schriftleitung: Geschäftsstelle des Gesetzblattes und Staatsanzeigers. — Druck von A. Schroth in Danzig.